



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 049 803  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HUSEBY GÅRD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Avd. Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 984049803

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 162 124	4 217 728
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 162 124</b>	<b>4 217 728</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		3 475 615	2 741 487
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 578 305</b>	<b>2 844 177</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 583 819</b>	<b>1 373 551</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 261	25 759
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 261</b>	<b>25 759</b>
Annen finanskostnad		508 432	469 075
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>508 432</b>	<b>469 075</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-480 171</b>	<b>-443 316</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 103 648</b>	<b>930 235</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 103 648</b>	<b>930 235</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 103 648</b>	<b>930 235</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 103 648	930 235
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 103 648</b>	<b>930 235</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		88 835 000	88 835 000
Sum varige driftsmidler		88 835 000	88 835 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		14 715	90 794
Sum finansielle anleggsmidler		14 715	90 794
Sum anleggsmidler		88 849 715	88 925 794
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		26 622	226 948
Sum fordringer		26 622	226 948
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 512 798	1 715 529
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 512 798	1 715 529
Sum omløpsmidler		1 539 420	1 942 476
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 389 134</b>	<b>90 868 270</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 900	5 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 900</b>	<b>5 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		55 852 357	54 748 709
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>55 852 357</b>	<b>54 748 709</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 858 257</b>	<b>54 754 609</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 839 334	9 065 436
Øvrig langsiktig gjeld		26 664 435	26 742 655
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 503 769</b>	<b>35 808 091</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 503 769</b>	<b>35 808 091</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 505	184 210
Leverandørgjeld		24 603	121 360
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 108</b>	<b>305 570</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 530 877</b>	<b>36 113 661</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 389 134</b>	<b>90 868 270</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 363657

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 049 803  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HUSEBY GÅRD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Åvd. Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.04.2025



Organisasjonsnr: 984 049 803  
HUSEBY GÅRD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 162 124	4 217 728
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 162 124</b>	<b>4 217 728</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		3 475 615	2 741 487
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 578 305</b>	<b>2 844 177</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 583 819</b>	<b>1 373 551</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 261	25 759
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 261</b>	<b>25 759</b>
Annen finanskostnad		508 432	469 075
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>508 432</b>	<b>469 075</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-480 171</b>	<b>-443 316</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 103 648</b>	<b>930 235</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 103 648</b>	<b>930 235</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 103 648</b>	<b>930 235</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 103 648	930 235
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 103 648</b>	<b>930 235</b>



Organisasjonsnr: 984 049 803  
HUSEBY GÅRD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

88 835 000	88 835 000
------------	------------

Sum varige driftsmidler

88 835 000	88 835 000
------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

14 715	90 794
--------	--------

Sum finansielle

anleggsmidler

14 715	90 794
--------	--------

Sum anleggsmidler

88 849 715	88 925 794
------------	------------

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0	0
---	---

##### Fordringer

Andre fordringer

26 622	226 948
--------	---------

Sum fordringer

26 622	226 948
--------	---------

##### Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

1 512 798	1 715 529
-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 512 798	1 715 529
-----------	-----------

Sum omløpsmidler

1 539 420	1 942 476
-----------	-----------

SUM EIENDELER

90 389 134	90 868 270
------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

5 900	5 900
-------	-------

Sum innskutt egenkapital

5 900	5 900
-------	-------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	55 852 357	54 748 709
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>55 852 357</b>	<b>54 748 709</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>55 858 257</b>	<b>54 754 609</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 839 334	9 065 436
Øvrig langsiktig gjeld	26 664 435	26 742 655
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>34 503 769</b>	<b>35 808 091</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>34 503 769</b>	<b>35 808 091</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 505	184 210
Leverandørgjeld	24 603	121 360
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>27 108</b>	<b>305 570</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>34 530 877</b>	<b>36 113 661</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>90 389 134</b>	<b>90 868 270</b>



Organisasjonsnr: 984 049 803  
HUSEBY GÅRD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3614  
HUSEBY GÅRD BORETTSLAG





## Velkommen til årsmøte i HUSEBY GÅRD BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

1. april 2025 kl. 18:00, Sagabakken Skole, aula.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kattehold
8. Redegjørelse om forskjellsbehandling fra styret, uaktsom kjøring m.m. Krav fra andelseier.
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i HUSEBY GÅRD BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås

### Forslag til vedtak

Roar Andersen velges.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) velges i møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg  
1. 3614-Årsregnskap 2024, m.rev.ber..pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000,-



Sak 7

## Kattehold

Forslag fremmet av:

Espen Jansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at vi tar opp fritt kattehold (altså ikke noe båndtvang) på generalforsamling.

### Styrets innstilling

Styret henviser til gjeldene ordensregler, som er vedtatt på generalforsamling. Hunder og katter skal holdes i bånd innenfor borettslagets fellesområde.

Forslag til vedtak

Fritt kattehold (ikke båndtvang)

Sak 8

## Redegjørelse om forskjellsbehandling fra styret, uaktsom kjøring m.m. Krav fra andelseier.

Forslag fremmet av:

Arve Sporild

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Unni og jeg som er andelseiere i borettslaget forventer en redegjørelse for hvorfor styret ikke behandler oss likt med andre beboere i sakene som følger under. Dette burde være helt enkle saker å løse for et styre, og vi føler oss forskjellsbehandlet. Vi mener at ved å ta opp saken på generalforsamlingen, kan vi få en rettferdig behandling slik andre beboere blir behandlet i lignende saker. Vi mener også at ved å ta saken til generalforsamlingen, vil beboerne få en klar forståelse av situasjonen og sikre at styret behandler alle beboere i samsvar med vedtekter og lover i fremtiden.

Styret har mottatt dokumentasjon på all relevant historikk og kontekst for problemet, se for øvrig nederst i saken.

Sak 1

Det forrige styret gjorde vedtak i styreprotokollen 12.10.2021 om at andelseierne som fikk nye fliser på terrassene høsten 2021, skulle få fullmakt av styret til å kjøpe murliming og nødvendig tilbehør for eget vedlikehold av innvendig brystning. Dette var for at de skulle få lik behandling med beboerne i tredje etasje/blokk 7, som etter flisleggingen i vannskadesaken/2015 fikk en oppgradering (plater) på innsiden av brystningen.



Det har i mange år vært vanlig prosedyre at styret utsteder fullmakt til andelseiere ved anskaffelse av f.eks. maling av innvendig brystning. Styreleder benyttet seg selv av dette tilbudet 29.05.2022, en annen beboer benyttet seg likeledes av tilbudet 11.04.2022. En tredje beboer kontaktet meg som den gang var styreleder, om det var noen tidsfrist i styrevedtaket. Dette bekreftet jeg at det ikke var, da jeg kjente intensjonen bak vedtaket som også er lagret i hjemmearkivet.

Det var videre ingen spesifikke krav om fargevalg, og det forrige styret hadde ikke noe fokus på å detaljstyre fargevalget på innsiden av brystningen. Dette fordi innsiden av brystningen ikke er synlig fra utsiden på samme måte som den utvendige fasaden.

Vi hadde selvfølgelig også hele tiden planlagt å benytte oss av dette tilbudet og sendte en henvendelse til styreleder 29.04.2024. Vi forventet å få fullmakt, så vi presiserte ikke detaljer om fargekode eller utstyr, vedtaket satte for øvrig en grense på kr 16-1800.

Stor var min forbauselse da jeg helt tilfeldig neste dag befant meg på samme sted som styreleder, som plutselig ropte til meg på en måte jeg opplevde som arrogant: "Skal du ha malingen din nå, eller?" Jeg spurte hvordan han visste fargekoden, og han svarte på en måte jeg oppfattet som frekk og nedlatende: "Du får klare deg med hvit maling du slik som oss andre."

Det opplevdes som svært provoserende at styreleder skulle bestemme fargen vi som andelseiere skulle ha på innsiden av vår terrasse, og det virket som han utøvde maktarroganse. Dette ledet til en opphetet diskusjon.

Jeg sendte en purring på riktig type maling og utstyr den 02.05.2024, der jeg understreket at vi forlanger å bli behandlet likt som andre beboere i denne saken. Jeg gjorde oppmerksom på at når han som styreleder opptrer slik at det oppfattes av meg som provoserende og frekt,

kan han takke seg selv for at det blir konfrontasjoner. Jeg gjorde også oppmerksom på at Roar v/Obos bekreftet at det forrige styret "hadde fulgt normale prosedyrer" til låneopptaket forut for generalforsamlingen. Jeg ble blant annet beskyldt for å ha "dritet meg ut for hele borettslaget" og tatt opp lån før GF hadde behandlet saken.

Styreleder svarte på purringen 02.05.2024 at: "styret fremskaffer maling og utstyr slik som antydnet" i forbindelse med innkjøpene til vårdugnaden.

Vi har i ettertid ikke mottatt hverken fullmakt, maling eller tilbakemelding fra styret.

Sak 2 Vi har heller ikke fått tilbakemelding i en annen sak som vi sendte til styret den 24.04.2024. Unni var temmelig opprørt da hun kom hjem fra jobb en dag, fordi ett av styremedlemmene uten grunn hadde kjørt svært nært henne da hun kom syklende hjemover i borettslaget. Bilen hadde betydelig høyere fart enn fartsgrensen i borettslaget, og hun ble «redd, forskrekket og forbannet."

Vår husstand har bidratt betydelig til borettslaget gjennom årene. Vi forventer lik behandling og støtte som andre andelseiere i saker og finner det uakseptabelt at styret forskjellsbehandler oss. Det kan nevnes at vi har hatt svært dårlige relasjoner til leder og styremedlemmer i nåværende styre gjennom mange år og vi gjør spesielt oppmerksom på at dette ikke gjelder varamedlemmet.

Det forventes at alle andelseiere i vårt borettslag behandles objektivt, likt og rettfærdig i tråd med borettslagets vedtekter og borettslagsloven slik at styret sikrer transparens og rettfærdighet.

Vi forventer en redegjørelse av styreleder på generalforsamlingen: a) Hvorfor har ikke styreleder ordnet opp i disse to enkle sakene og hvordan har han tenkt å løse de slik at Unni og meg ikke trenger å føle at vi blir neglisjert og forskjellsbehandlet i forhold til andre beboere? b) Hvorfor har styreleder ikke fulgt opp vedtaket av 12.10.2021 overfor Unni og Arve når han selv benyttet seg av det samme vedtaket 29.05.2022. Styreleder fikk den gang umiddelbart en fullmakt av meg som var styreleder i perioden 2021/23. c) Hvorfor aksepterer styret at styreleder behandler Unni og Arve på denne måten. d) Hvorfor er ikke styret innforstått med at hvis én



andelseier blir forskjellsbehandlet, kan dette skape mistillit og misnøye blant beboerne, og undergrave tilliten til styret.

Oppfordring til handling Vi imøteser en gjennomgang og svar på disse spørsmålene samt en løsning på disse sakene som er i tråd med lover og vedtekter og som ikke forskjellsbehandler, på vår neste generalforsamling.

Dokumentasjon som er overlevert til styret -vedtak av 12.10.2021 (ref sak 1/avsnitt 1, avsnitt 3) -en beboer i nr 5 fikk fullmakt av Arve til innkjøp av maling 11.04.2022 (ref sak 1/avsnitt 2) -styreleder benyttet seg selv av vedtaket og fikk fullmakt av Arve til innkjøp av maling 29.05.2022 (ref sak 1/avsnitt 2) -den tredje beboeren kan sikkert huske henvendelsen dersom det skulle være relevant (ref sak 1/avsnitt 2) -Arve ønsker å benytte seg av vedtaket og ber Helge om fullmakt 29.04.2024 (ref sak 1/avsnitt 4) -Arve sender fargekode/purring/opplysninger fra Roar Andersen 02.05.2024 (ref sak 1/avsnitt 6) -styreleder bekrefter at «styret fremskaffer maling og utstyr slik som antydnet» 02.05.24 (ref sak 1/avsnitt 6) -klage fra Unni til styret på uaktsom kjøring fra et styremedlem da hun syklet hjem fra jobb 24.04.1024 (ref sak 2/avsnitt 1)

## Styrets innstilling

- Styret har gjennomgått saken fra Unni og Arve Sporild nøye. Styret finner det helt rett å gi et tilsvarende svar på det som kommer frem i «deres sak».
- I saken fremkommer det påstander der tidspunkt og enkelt personer er omtalt. Når det gjelder tidspunkt som refereres anmoder styret alle beboerne registrere tidspunkt for innkallelse fra styret til Arve Sporild. Dette ble gjort til 13 mai 2024. (Kopi vedlegges.) Målsettingen var å kunne bli ferdig med utfordringer fra han og styret og styrets medlemmer, da kunne dette vært løst.
- Han svarte aldri og møtte ikke
- Det refereres til styreleder og hans oppførsel overfor Arve Sporild skulle være vanskelig vedr maling Dette er helt feil. Vi var to fra styret som var til stede når hans reaksjon kom, Vidar Karlsen og Helge Hammeren. Dessverre var det også beboere som både hørte og opplevde dette. De begge kan redegjøre for dette om det er ønskelig.
- De mener seg feil behandlet vedr tildeling av maling til terrassen. Dette er feil. Etter hvert ble det oversendt hva som ønsket av utstyr fra Sporild. Han mottok melding om at dette vil bli kjøpt inn når styret ( Vidar og Helge ) handlet inn resten av utstyr vi trengte til dugnaden vi da forberedte. Alt ble innkjøpt, det står fremdeles i teknisk rom og er ikke hentet selv om han fikk beskjed om at vi ville kjøpe dette til han. Dette skjedde rett etter vi mottok mail om hans ønsker.
- Saken fra Unni Sporild kan ikke behandles av et styre, om det er slik det blir fortalt er dette en sak for politiet ikke et styre.

Styret er svært overasket at det sendes med kopi av et styrereferat vedr fremstillingen av egen sak, vi forstår det slik også at dette er videresendt andre også... Dette er ikke tillatt overhode. Styresaker skal holdes innenfor et styre. For oss virker dette som om Arve Sporild har tatt kopier av egne styremøter til et eget privat mappe..., Hva mer av styresaker er lagret hos han ?

## Forslag til vedtak

Redegjørelse fra styret.



## Vedlegg

2. Protokoll fra styremøte 12. oktober 2021 - Huseby Grd Borettslag.pdf
3. Fullmakt til beboer nr 5 11.04.2022\_112923.pdf
4. Fullmakt til Helge 29.05.2022 , H0101.pdf
5. Farvekode, purring, tilbakemelding fra Roar 02.05.2024.pdf
6. undefined.pdf
7. RE\_Fullmakt kjøp av maling.pdf
8. Vs, Vidar Karlsen.pdf
9. Arve Sporild innkalles til styremøte. 2024..pdf.pdf

## Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

Ved generalforsamlingen i 2024 ble det ikke valgt noen valgkomite.

Gjennom året ble det mer tydelig både fra styre og beboere at dette var viktig. Styret mottok forslag til to personer som kunne bidra sammen med styret og som fremlegger forslag til nye styre medlemmer.

Beboere som har engasjert seg: Kjell Storhaug og Hans Christian Svenkerud og sammen med styret foreslår:

Runar Engh. Lundheimstien 5.

Linda Clemetsen. Lundheimstien 5.

Jørgen Mathias Sandberg. Lundheimstien 9.

Styret konstituerer seg selv i etterkant av valg på generalforsamling.

### Innstilling

Styret mener dette er gode kandidater og godt forslag.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Linda Clemetsen
- Runar Engh

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jørgen Mathias Sandberg



Sak 10

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 11

### **Valgkomite**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 medlem valgkomite** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

Styrets arbeide i 2024 for Huseby Gård BRL.

Styret startet med utfordringer som var tydeliggjort overfor oss og alle beboere i vårt borettslag. Kostander og økninger av dette. Styret valgte å ta en gjennomgang med Obos for å kunne legge opp til en fornuftig økonomi/ kostnadskontroll for 2024. Også Obos hadde de samme signaler som vårt styre hadde den gang. Kontroll tok vi og resultatet ble brukbart for oss alle i borettslaget.

1. Over lang tid hadde vi utfordringer med Fredrikstad kommune vedr «sluse i nord» der vegg var på vei til å gli ut. Med stadig oppfølging overfor de fikk vi endelig dette på plass. Nå går vi gjennom her trygt med rekkverk (og lys i 2025).

2. Styret samarbeidet med Obos for innhenting av tilbud på forsikring av våre

eiendeler og eiendommer. Ved å skifte til Tryg forsikring sparte vi ca 110` kroner pr år.

3. Vår samarbeidspartner, Gaardservice ble kontaktet for en avtale over flere år. I 2024 inngikk vi en prisavtale som strekker seg over tre år med fast pris, for oss blir dette en besparelse gjennom de neste to år frem til 2027 da vi pånytt kan kontakte de om det samme.

4. Maler arbeide på garasjene var lagt inn i budsjett for 2024, dette ble gjort etter at vi hadde fått redusert kostnadene ved å innhente ny pris på. Garasjene ble kjempeflotte og faktisk er det mottatt mye skryt for rett fargevalg.

5. Over tid hadde vi opparbeidet et betydelig beløp på vår miljø konto. Dette er midler vi har mottatt direkte fra Obos til miljøtiltak hos oss. Vi søkte og fikk aksept på å benytte midlene til tak over søplekteinere noe vi hadde store utfordringer med vinteren 2023/24. Her bidro vår sparekonto til gjennomføringen og godt var det å få dette på plass.

6. Gjennom år har det blitt tatt initiativ til sosiale tiltak her hos oss, spesielt ved våre dugnader men også fra enkelte andre på plener eller ved bord. Styret bidro med egeninnsats og kjøpte inn materiell til å lage til en egen krok til hygge for oss alle. Den første gangen var vi mange som hadde det svært hyggelig, meldinger vi fikk var bare positive. Denne burde brukes mer.

7. 2-To Dugnader ble gjennomført med flott innsats av beboerne. Vårens dugnad var kjempe bra men så hadde vi flott vær også. Høstens var også bra med vaffel steking i kroken. Takk til dere alle som bidro. Tid for tenning av julelys var en utfordring vedr vær, vi prøvde, kjøpte presenning, kokte grøt men her ble det utfordringer for alle. Men dette vil vi prøve igjen neste jul.

Styret takker dere alle for innsats, bidrag og hyggelige meldinger vedr det som har blitt gjennomført i året som gikk, 2024.

Styret.



Til generalforsamlingen i Huseby Gård Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Huseby Gård Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap  
3614 Årsregnskap 2024, m.rev.ber..pdf



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 21. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



## HUSEBY GÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 984 049 803, KUNDENR. 3614

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 636 906</b>	<b>1 347 364</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 103 648	930 235
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-357 445	-388 770
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-868 657	-250 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 141	-1 923
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-124 595</b>	<b>289 542</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 512 311</b>	<b>1 636 906</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 539 420	1 942 476
Kortsiktig gjeld		-27 108	-305 570
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 512 312</b>	<b>1 636 906</b>



### HUSEBY GÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 984 049 803, KUNDENR. 3614

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		629 751	639 629	615 456	604 224
Innkrevde felleskostnader	2	3 544 428	3 297 096	3 544 544	3 898 776
Ladeinntekter EL-bil		23 735	31 003	30 000	22 000
Andre inntekter	3	95 553	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 293 467</b>	<b>3 967 728</b>	<b>4 190 000</b>	<b>4 525 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 300	-13 000
Styreonorar	5	-90 000	-90 000	-94 500	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-7 375	-7 750	-9 000
Forretningsførerhonorar		-157 610	-149 680	-158 600	-167 000
Konsulentonorar	7	-8 115	-4 063	-7 000	-7 000
Kontingenter		-11 800	-11 800	-11 800	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-969 325	-448 760	-491 500	-939 000
Forsikringer		-252 430	-114 681	-261 000	-303 000
Kommunale avgifter	9	-662 673	-566 859	-617 000	-781 000
Energi/fyring	10	-820 955	-899 909	-1 000 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-307 343	-284 334	-298 000	-320 000
Andre driftskostnader	11	-276 740	-254 027	-267 100	-278 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 578 305</b>	<b>-2 844 177</b>	<b>-3 227 550</b>	<b>-4 019 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>715 162</b>	<b>1 123 551</b>	<b>962 450</b>	<b>505 500</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		868 657	250 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 583 819</b>	<b>1 373 551</b>	<b>962 450</b>	<b>505 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	28 261	25 759	0	10 000
Finanskostnader	13	-508 432	-469 075	-518 000	-475 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-480 171</b>	<b>-443 316</b>	<b>-518 000</b>	<b>-465 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 103 648</b>	<b>930 235</b>	<b>444 450</b>	<b>40 500</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 103 648	930 235		



### HUSEBY GÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 984 049 803, KUNDENR. 3614

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	87 835 000	87 835 000
Tomt		1 000 000	1 000 000
Miljøbankkonto, øremerket		14 715	90 794
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>88 849 715</b>	<b>88 925 794</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		25 095	223 062
Andre kortsiktige fordringer	15	1 527	3 886
Driftskonto OBOS-banken		1 057 533	975 385
Sparekonto OBOS-banken		455 264	740 144
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 539 420</b>	<b>1 942 476</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 389 134</b>	<b>90 868 270</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 59 * 100		5 900	5 900
Annen egenkapital	16	55 858 257	54 748 709
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>55 864 157</b>	<b>54 754 609</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 839 334	9 065 436
Borettsinnskudd	18	26 654 100	26 654 100
Avsetning bomiljøtiltak	19	10 335	88 555
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>34 503 769</b>	<b>35 808 091</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		24 603	121 360
Påløpte renter		2 505	104 007
Påløpte avdrag		0	80 203
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>27 108</b>	<b>305 570</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 389 134</b>	<b>90 868 270</b>
Pantstillelse	20	91 944 100	91 944 100
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 20.02.2025  
Styret i Huseby Gård Borettslag

Helge Hammeren /s/

Ragnhild Dahlstrøm /s/

Vidar Karlsen /s/

Truls Stene /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalønsningen. Egenkapitalønsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 544 428
Kapitalkostnader på IN-lån	630 174
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-423
Overført til kapitalkostnader	-629 751
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 544 428</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	90 793
Skadeutlegg fra IF forsikring	4 760
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>95 553</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 5 157, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 115
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 115</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 294
Drift/vedlikehold VVS	-37 436
Drift/vedlikehold elektro	-58 078
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 028
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-228 938
Drift/vedlikehold heisanlegg	-96 775
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 600
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 011
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-444 006
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-159
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-969 325</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-184 160
Kommunale avgifter	-478 513
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-662 673</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-93 254
Fjernvarme	-727 700
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-820 955</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 792
Driftsmateriell	-15 661
Vaktmestertjenester	-146 000
Renhold ved firmaer	-69 652
Snørydding	-1 250
Andre fremmede tjenester	-16 689
Kontor- og datarekvisita	-877
Trykksaker	-1 955
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 157
Andre kontorkostnader	-55
Telefon, annet	-4 274
Bank- og kortgebyr	-2 440
Velferdskostnader	-4 339
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-276 740</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 348
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 761
Andre renteinntekter	152
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>28 261</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-335 391
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-73 890
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-99 151
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-508 432</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	87 835 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>87 835 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.303/bnr.1368

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN lån	1 527
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 527</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	34 651 197
Egenkapital fra IN tidligere	49 576 970
Egenkapital fra IN 2024	868 657
Reduksjon EK fra IN	-29 238 567
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>55 858 257</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %.

Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-1 350 000	
Nedbetalt tidligere	82 332	
Nedbetalt i år	27 922	
		-1 239 746

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %.

Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-1 765 000	
Nedbetalt tidligere	61 212	
Nedbetalt i år	35 163	
		-1 668 625

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %.

Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2007 (NORDEA)	-62 175 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 504 050	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	294 360	
Nedbetalt tidligere, IN	49 576 970	
Nedbetalt i år, IN	868 657	
		-4 930 963

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLAN</b>	<b>-7 839 334</b>
-----------------------------------	-------------------

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-26 654 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-26 654 100</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-10 335
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 335</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	26 654 100
Pantelån	7 839 334
Beregnete IN-forpliktelser	21 207 060
<b>TOTALT</b>	<b>55 700 494</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	87 835 000
Tomt	1 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>88 835 000</b>



## Protokoll fra styremøte 12. oktober 2021

**Boligselskap:** Huseby Gård Borettslag (3614)

**Klokkeslett:** 17:30

**Sted:** Hjemme hos Arve

**Møtedeltagere:** Ragnhild Dahlstrøm, Arve Sporild, Torill Hansen

**Signert av:** Ragnhild Dahlstrøm /s/, Torill Hansen /s/, Arve Sporild /s/

Sak 1

### Gjennomgang av økonomi

Gjennomgang av økonomi pr 30.09.21

Disponible midler pr 01.01.21 kr 1 034 357

Disponible midler pr 31.05.21 kr 920 379

Endring av disp midler pr 31.05.21 kr -114 179

Disponible midler pr 31.08.21 kr 1 050 512

Endring av disp midler pr 31.08.21 + kr 15 954

Disponible midler pr 30.09.21 kr 1 883 005 (regnskap OBOS)

Virkelige disp midl pr 30.09. 21 kr 920 254 (fratrasket div kommende kostnader)

Minimumsbeholdning - kr 700 000 (11 864 pr leilighet x 59 stk)

Ca overskuddsbeholdning pr 30 sept 21 er kr 220 254

### Forslag til vedtak

Vedtatt

### Vedtak

Godkjent

Sak 2

### Kjøp av terrassefliser til nr 11

Det kjøpes 160 m<sup>2</sup> av type flis, se vedlegg, til kr 80000 (inkl) og dette lagres ved redskapsbod i 3 år til utbedring starter på terrasse nr 11 i 2024. 7 paller settes i 3 rader og tildekkes.

### Forslag til vedtak

Side 1 av 5

Elektronisk signert 13. oktober

Vedlegg 2

21 Protokoll fra styremte 12. oktober 2021 - Huseby Grd Borettslag.pdf



Vedtatt.

**Vedtak**  
Godkjent.

**Vedlegg**  
1. Flistilbud nr 11.pdf

Sak 3

**Maling av innvendig brystning etter terrassearbeider belastes borettslaget.**

Det er behov for å males 2-3 strøk på innside brystning i nr 5, 9, 13 og 15. Det blir kjøpt 6 ltr maling, 1 rulle med skaft, en kost, brett og tape til ca kr 16-18 00 kr pr terrasse.

Arbeidet utføres av beboer selv.

**Forslag til vedtak**  
Vedtatt

**Vedtak**  
Godkjent.

Sak 4

**Vannlekkasje og forsikringssak 21.0307406 fra bad i nr 5 H0203**

Vannlekkasje og forsikringssak 21.0307406 fra bad i nr 5 H0203

Følgeskader hos Camilla Dahle Johansen i nr 5 H0103. Samarbeidspartnere utbedrer skadene når årsaken er sikret. Det er kontantoppgjør, det utbetales mot kopi av alle fakturaer. Skaden skal utbedres slik at boligen bringes tilbake til det den var før skaden skjedde. Borettslaget benytter sine faste partnere ved utbedring av skadene. Nils Arne Forsetlund styrer arbeidene og er styrets høyre hånd i utbedringsarbeidet. Han har lang erfaring fra slike arbeider.

**Forslag til vedtak**  
Vedtatt

**Vedtak**  
Godkjent

Sak 5

**Egenandel kr 10 000 ved vannlekkasje i nr 5 faktureres beboer**

Det var ikke utført tilstrekkelig vedlikehold av sluk på badet til beboeren. Han har i tillegg utvist uaktsomhet ved at han har latt vannet i dusjen stå og renne i 1-2 timer uten

Side 2 av 5

Elektronisk signert 13. oktober

Vedlegg 2

22.03.2021 fra styremte 12. oktober 2021 - Huseby Grd Borettslag.pdf



tilsyn samtidig med at sluket ikke fungerte. Det førte til følgeskade på tak/bad, vegg og tak gang utenfor bad i leilighet under. Han sier han var på Torsnes da styret tok kontakt, videre forklarte han at svingdørene på dusjen må ha satt på vannet ved et uhell. Taksmannen fra IF forsikring betvilte at det var tilfelle og snekker Nils Arne Forsetlund betvilte at vannet stoppet 5 cm fra terskel da det var fuktighet i område høyre del terskel og i vegg til høyre for terskel, sett fra gang under da vegg og tak var åpnet.

#### **Forslag til vedtak**

Beboer faktureres egenandel kr 10 000, da det har vært uaktsomhet og det skal ikke belastes fellesskapet.

Det var en lignende sak for et år siden og beboer måtte betale. Ut fra likhetsprinsippet så bør denne saken behandles på samme måte.

#### **Vedtak**

Godkjent

Sak 6

#### **Lading av handicapbil Anne-Lise Pettersen nr 7 - HO103**

Anne-Lise er tidligere gjort oppmerksom på hvilke lademuligheter borettslaget har, se pdf vedlegg.

Hun kan heller ikke lade i svalgang utenfor bolig, ref samtale mellom styreleder og Per Svanæs, ass brannsjef i Fredrikstad kommune. Han sier at det bryter med brannforskriftene og at svalgangen ikke vil fungere som den skal i et slikt tilfelle.

#### **Forslag til vedtak**

Styret må forholde seg 100% til vedtekter og ordensregler og kan ikke gi tillatelse til lading fra stikk ved siden av port åpner eller fra eventuelt egen montert kontakt utenfor bolig.

Beboer tilskrives og opplyses om at hun må koble seg på slik reglene for borettslaget har bestemt gjennom generalforsamlingen, dersom hun ønsker å lade el kjøretøyet sitt.

Hun tilskrives om avgjørelsen som legges i postkassen.

#### **Vedtak**

Godkjent

#### **Vedlegg**

1. Lading i fellesanlegg - Anne-Lise.pdf

Sak 7

#### **Pris på elbil lading fra 1 nov 21**

Side 3 av 5

Elektronisk signert 13. oktober

Vedlegg 2

28.10.2021 fra styremte 12. oktober 2021 - Huseby Grd Borettslag.pdf



Vi har en pris på kr 2,50 pr kw ved ladning her hos. Styret mener det er rett å øke dette til kr 3,20 pr kw fra 1 nov 2021

#### **Forslag til vedtak**

Vedtatt

#### **Vedtak**

Godkjent

Sak 8

#### **Styrehonorar 22 foreslås økt med kr 15 000.**

Styrehonoraret foreslås økt fra 75 000 til 90 000 fra 2022. Vi ligger langt under tilstøtende borettslag og vi har bl a en bygningsmasse og fellesareal som krever mye daglig drift og arbeide fra styret.

#### **Forslag til vedtak**

Vedtatt

#### **Vedtak**

Godkjent

Sak 9

#### **Gammel vannlekkasje i overkant vindu nr 11 hos Trine og Kari i nr 11**

Ved sterk vind fra sør, sør-øst og kraftig nedbør. Flere tilfeller av drypping i overkant vindu nærmest terrasse i H0101 og H0201. Det er tidligere utbedret fuger over vinduene men det er fortsatt lekkasje ved den spesielle værtypen som over.

1- 2 m blikk på brystning over vertikal fuge tas av og skjøt mellom brystningselementene fuges og tettes på oversiden så vann ikke kan trenge derfra og videre ned i veggelementene under.

#### **Forslag til vedtak**

Snekker Nils Arne Forsetlund tar av brystningsblikk, kontrollerer for mulige lekkasjer og lukker fuge på oversiden.

#### **Vedtak**

Godkjent

Sak 10

#### **Ny beboer i nr 11**

Godkjennelse er oversendt til styremedlemmene og megler.

#### **Vedtak**

Godkjent

Side 4 av 5

Elektronisk signert 13. oktober

Vedlegg 2

24.10.2021 fra styremte 12. oktober 2021 - Huseby Grd Borettslag.pdf



Sak 11

**Ny beboer i nr 5**

Godkjennelse er oversendt til styremedlemmene og rette vedkommende.

**Forslag til vedtak**

Vedtatt

**Vedtak**

Godkjent

Sak 12

**Ny beboer i nr 15**

Godkjennelse er oversendt til styremedlemmene og rette vedkommende.

**Forslag til vedtak**

Vedtatt

**Vedtak**

Godkjent

Sak 13

**Diverse daglig drift, se notat**

**Vedtak**

Til info

**Vedlegg**

1. NOTAT styremøte pr 12 okt.pdf



**HUSEBY GÅRD  
borettslag.**

**FULLMAKT KJØP AV MURMALING/TILBEHØR**

Runar Engh gis fullmakt til å kjøpe følgende utstyr hos Carlsen Fritzøe:

-6 ltr Jotun Drytech murmaling ca kr 1 178

-diverse tilbehør kr 500 (rull og betongrulle, brett, innlegg,  
pensel og tape.

11 april 2022

  
Arve Spørild  
Styreleder



HUSEBY GÅRD  
borettslag.

**FULLMAKT KJØP AV MURMALING/TILBEHØR**

Helge Hammeren gis fullmakt til å kjøpe følgende utstyr hos Carslsen Fritzøe:

-6 ltr Jotun Drytech murmaling ca kr 1 178

-diverse tilbehør kr 500 (rull og betongrulle, brett, innlegg,  
pensel og tape.

29 mai 2022

  
Arve Spjørdal  
Styreleder



## FULLMAKT TIL KJØP AV MALING

Viser til melding vi sendte deg tidligere denne uken:

«Til info!

Trenger en fullmakt til maling av brystning som vi også ønsker å benytte oss av.

Viser til, "Styrevedtak, sak 3 den 12 okt 2021, der det ble vedtatt at borettslaget koster innvendig maling av brystning inkl diverse tilbehør, etter terrassearbeidene i borettslaget 2021".

Totalt ca kr 16-1800 pr terrasse».

Når du er så frekk i resonnementet ditt og måten du fremlegger det på som du var tirsdag ettermiddag, så får du tåle reaksjoner og kraftig irritasjon.

Du skal ikke bestemme fargen på innsiden av vår terrasse og du må forholde deg til styrevedtaket av 12 okt 21, der er det selvfølgelig ingen føringer på at det skal være hvit farge.

Forrige styre ga også fullmakt til beboere og vi fulgte styrevedtaket, deriblant deg. Vi skal behandles på samme måte som andre beboere i et borettslag.

I styrevedtaket står det bl a, «Det er behov for å males 2-3 strøk, 6 ltr maling, 1 rulle med skaft, en kost, brett og tape til ca kr 16-18 00 kr pr terrasse. Arbeidet utføres av beboer selv».

Vi skal male i Jotun 4456 IDYLL 2504-R69B. Grå base.

Jeg tok en telefon til Roar som bekrefter at låneopptak og beskrivelse av nødvendig vedlikehold som forrige styre gjennomførte er helt korrekt prosedyre og slik som de fleste styrene de 10 siste årene har valgt å gjøre det.

Når du sier at jeg og underforstått forrige styre «har driti meg/oss ut» for hele borettslaget» fordi vi forberedte et låneopptak uten GF sin godkjenning først, så kan Roar bekrefte at det har vi ikke gjort.

Vi vil ha oss frabedt å høre fra spesielt deg at vår husstand ikke har deltatt nok i borettslagets og blokkens fellesansvar i borettslaget, vi kan vel trygt si at din husstand ikke har deltatt så mye og spesielt i blokken vi bor.

Det er fortsatt beboere som kontakter meg om borettslaget fordi de vegrer seg og ikke vil ha noe med deg å gjøre.



Vs:

**Fra:** Arve Sporild

**Sendt:**

**Til:** a.sporild@outlook.com

**Emne:** Vs:

29 apr 24 1304

Til info!

Trenger en fullmakt til maling av brystning som vi også ønsker å benytte oss av. Viser til, "Styrevedtak, sak 3 den 12 okt 2021, der det ble vedtatt at borettslaget koster innvendig maling av brystning inkl diverse tilbehør, etter terrassearbeidene i borettslaget 2021".

Totalt ca kr 16-1800 pr terrasse.



**Re: FULLMAKT TIL KJØP AV MALING**

**Fra:** Arve Sporild  
**Sendt:**  
**Til:** Helge Hammeren  
**Kopi:** 'truls stene'; Ra142@live.no; 'Ragnhild dahlstrøm'  
**Emne:** Vs: Re: FULLMAKT TIL KJØP AV MALING

Malingsrulle bredde ca 15 cm (ikke langragget), maskeringstape ca 25m og minimum br 2,5 cm, vi har rullehåndtak.

Sendt fra [Outlook for Android](#)

**From:** Helge Hammeren <hhammer@online.no>  
**Sent:** Thursday, May 2, 2024 9:44:51 AM  
**To:** 'Arve Sporild' <a.sporild@outlook.com>  
**Cc:** 'truls stene' <stene.truls@gmail.com>; Ra142@live.no <Ra142@live.no>; 'Ragnhild dahlstrøm' <rdahlstr@gmail.com>  
**Subject:** SV: FULLMAKT TIL KJØP AV MALING

Styret handler til dagnad om dagen, vi fremskaffer maling og utstyr som antydnet. Tror ikke det skal være utfordringer for at dere kan besøkes før kl 10.00. Husk å gi tilgang til garasjen samme tid.  
Styret.

**Fra:** Arve Sporild <a.sporild@outlook.com>  
**Sendt:** 2. mai 2024 08:06  
**Til:** hhammer@online.no  
**Emne:** FULLMAKT TIL KJØP AV MALING

Viser til vedlegget og vi forlanger å bli behandlet likt med andre andelseiere i denne saken.

PS

Vi er ikke tilgjengelig lørdag med mindre brannkontrollen utføres mellom 09 – 10 her hos oss.

Unni og Arve



Vs: Vidar Karlsen

**Frå:** Arve Sporild

**Sendt:**

**Til:** 'hhammere@online.no'

**Emne:** Vs: Vidar Karlsen

Da jeg kom syklende hjem i ettermiddag kjørte Vidar forbi meg med mye over 15 km/t, det tragiske er at han «sneiет forbi meg» og jeg ble veldig forskrekket og forbannet. Dette skjedde på hjørnet av den første garasjen, han kunne se meg hele tiden og jeg holdt seg godt til sin side.

Unni Sporild



Arve Sporild.

**Du innkalles herved til styret mandag 13 mai kl 18.00**

**Dette gjennomføres hos Truls Stene i Lundheimstien 7.**

**Svarfrist: Onsdag 8 mai.**

Tirsdag 30 april ble to av borettslagets styremedlemmer utsatt for en svært ubehagelig opplevelse der Du var en viktig del av årsaken til dette. De berørte var Vidar Karlsen og Helge Hammeren, sistnevnte er styreleder i borettslaget.

Det fremkom beskyldninger mot styremedlemmene som vi begge vet er feilaktige, påstander mot styrets leder der Du beskylder han for løgn. Enkelt saker med en historikk og som har vært behandlet for lenge siden når det gjelder din avgang som styreleder. Påstander der Du kritiserer styret også vedr vedlikehold av område vi bor på. Beskyldninger og anklager mot styreleders kone, referere til din egen kone om hennes meninger både om sitt syn på de begge...

Styret tar nå fatt i dette og blir registeret som sak i vårt arkiv straks etter neste styremøte 13 mai.

Styret innkaller deg herved til neste styremøte hos der du vil få anledning til å fremlegge dine saker. Møte holdes, Truls Stene i nr 7, kl 18.00.

Styrets medlemmer vil bidra med informasjon og forklaringer på det du mener er feil, løgn.

Våre beboere har siden din avgang som leder noe du selv valgte, vært utsatt for ubehageligheter som ingen skulle stå i, dette borettslaget har alltid stelt bra med sine beboere og deres gjester. Så er det slik at styresaker skal beholdes i eget styre.

Dette må stoppe straks.

Huseby Gård BRL 05.05.2024.

Styret.





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 3614 Selskapsnavn: HUSEBY GÅRD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.